



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Rotterdam  
T.a.v. Bureau Monumenten&Cultuurhistorie  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

**Olonummer**

**Onze referentie**  
1470386

**Datum** 05 december 2023  
**Betreft** Wabo advies omgevingsvergunning rijksmonument

**Bijlagen**  
0

Naam graansilogebouw  
Adres Rijnhaven Z.z. 15  
Postcode/plaats 3072AJ Rotterdam  
Gemeente/provincie Rotterdam; Zuid-Holland;  
Monumentnummer 530960

Naam hoofdgebouw  
Adres Veerlaan 3  
Postcode/plaats 3072AN Rotterdam  
Gemeente/provincie Rotterdam; Zuid-Holland;  
Monumentnummer 530959

Geacht college,

Op 15 november 2023 vroeg u mij u te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument op grond van artikel 2.26, derde lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met artikel 6.4, eerste lid onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor). U heeft mij daartoe de aanvraag om een omgevingsvergunning toegezonden.

**Advies**

Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen met daaraan verbonden de volgende voorschriften:

- Voor het interieur, de afwerking, de maatregelen ter na-isolatie en de installaties zal een separate aanvraag ingediend moeten worden. Een restauratieplan voor het interieur met de bijbehorende onderzoeken (cultuurhistorisch onderzoek en kleurhistorisch onderzoek) hoort daar onderdeel van uit te maken. Daarbij zal duidelijk moeten zijn hoe historische interieurelementen in het plan worden behouden.
- Voor de werkzaamheden aan de binnenzijde starten is het noodzakelijk dat duidelijk is wat de definitieve afwerking en installatieverloop zijn. Met de

werkzaamheden aan de binnenzijde kan daarom niet eerder worden gestart dan dat een interieur- en installatieplan is vergund.

- Er zal nader onderzoek naar de kwaliteit en staat van het beton moeten worden uitgevoerd conform de uitvoeringsrichtlijnen van de stichting ERM (of gelijkwaardig). Dit onderzoek zal overlegd moeten worden aan uw Bureau Monumenten&Cultuurhistorie. Daarbij zal ter goedkeuring de wijze van betonherstel en wijze van versterken van de bestaande constructie moeten worden voorgelegd. Mogelijk zal hier een separate vergunningaanvraag voor moeten worden gevraagd.
- De twee sparingen met halfronde puien boven in silogebouw B worden achterwege gelaten.
- De nieuwe puien bij het souterrain en begane grond aan de zuidzijde van bouwdeel A3 (de bloemsilo) dienen nader te worden uitgewerkt, waarbij de goederendeuren worden uitgelijnd met indeling en de aansluiting met begane grondvloer inzichtelijk wordt gemaakt. Deze uitwerking dient ter goedkeuring te worden voorgelegd.

Hieronder licht ik toe hoe ik tot dit advies ben gekomen. Bij de beoordeling heb ik de stukken betrokken zoals deze zijn ingediend bij de aanvraag.

### Het plan

Het plan betreft het geven van een nieuwe bestemming aan het hoofdgebouw (ook wel molengebouw genoemd, uit 1954) en het graansilogebouw (1954). Tevens wordt een nieuwe bestemming gegeven aan de naastgelegen silo uit 1966. Het naastgelegen Wandgebouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw, er wordt een nieuwe toren naast het complex gebouwd en er komt een nieuw gebouw naast het rijksmonument (het 'veldgebouw'). Het molengebouw zal vrijwel volledig worden verbouwd voor een nieuwe functie: hotel. Op de kop van het molengebouw is een deels publiek toegankelijke functie bedacht (tevens fungerend als hoofdentree van het hotel) en er worden drie appartementen voorgesteld in de bovenste lagen van de kop van dit gebouw. Over het dak en door het ensemble heen worden vrij toegankelijke routes gemaakt, waaraan horecafuncties worden verbonden. De graansilo (1954) wordt getransformeerd naar een openbaar toegankelijk gebouw met een culturele functie. Hierbij wordt gedacht aan tentoonstellingsruimtes/museum.

Het nu voorgelegde plan betreft de aanpak van het casco van het monument waarbij wijzigingen in de indeling worden voorzien. Een plan waarin de consequenties voor het interieur en de installaties zijn uitgewerkt is nog niet opgesteld.

### Motivering

Op 30 juni 2021 heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een preadvies uitgebracht op het conceptplan voor de herbestemming van dit complex (uw referentienummer OMC.21.01.00053). Het plan is vervolgens op onderdelen gewijzigd. In dit eerdere advies heb ik ervoor gepleit om het plan aan te passen op de volgende punten: minder volume toevoegen aan het rijksmonument, het opstellen van een restauratievisie als onderdeel van de opgave en een heroverweging van de voorgenomen sloop van het silogebouw (1966) van architect Vegter. Het is positief te kunnen constateren dat hier in de planontwikkeling aan tegemoet is gekomen. Daarbij moet ik wel opmerken dat

belangrijke onderzoeken en planonderdelen in deze aanvraag nog ontbreken. Gelet echter op de tijdsdruk die op het gehele project staat, heb ik begrip voor de knip die nu in de vergunningaanvraag is gemaakt.

#### *Restauratievisie*

Bij deze aanvraag is een restauratievisie ingediend voor het hoofdgebouw/molengebouw (1954, bouwdeel A), de graansilo (1954, bouwdeel B) en het silogebouw (1966, bouwdeel C). In deze restauratievisie worden per bouwdeel standpunten ingenomen en voorstellen gedaan voor spelregels voor het exterieur. Deze visie betreft vrijwel alléén het exterieur. Spelregels voor het interieur zijn hierin niet opgenomen, maar zijn volgens de visie wel gewenst. Bij het later nog in te dienen plan voor het interieur zullen deze alsnog toegevoegd moeten worden. Niet alleen de afwerkingen, kleur en vormgeving van interieuronderdelen vallen buiten de voorliggende aanvraag, maar ook belangrijke (verduurzamings)aspecten zoals de vormgeving van achterzetramen en de positie van en het type na-isolatie. Dit zijn planaspecten die vanuit oogpunt van monumentzorg van wezenlijk belang zijn. Enerzijds heeft het niet opnemen van het interieur te maken met de beperkte toegankelijkheid van het interieur op het moment van onderzoek, anderzijds echter ook met de door de initiatiefnemer ingenomen stelling dat de gevels de hoogste monumentwaarden zouden vertegenwoordigen. Hierbij wordt verwezen naar de waardestellingen van het bureau Crimson Historians & Urbanists (onderdeel van het planteam) waarin een hoge monumentwaarde is toegekend aan de buitenschil en de constructie binnen gedeeltelijk een positieve waardering heeft gekregen. Crimson stelt dat de oorspronkelijke massa en assemblage van de bouwdelen de hoogste waarde vertegenwoordigt en dat de constructie aan de binnenzijde ten opzichte daarvan als van ondergeschikt belang moet worden gezien. Deze benadering onderschrijf ik niet. Ook het interieur valt onder de bescherming als rijksmonument. Hierin zijn hoge monumentwaarden aanwezig.

De hoge monumentale waarden van het complex bestaan zowel uit de hoogwaardige architectonische vormgeving als de herkenbaarheid van het productieproces en de gebruiksgeschiedenis. Dit komt zowel in het exterieur als in het interieur tot uitdrukking. Voor het molengebouw en de silo uit 1954 wordt een restauratieve aanpak voorgesteld. Dit houdt in dat originele elementen worden hersteld, gerepareerd en teruggebracht en dat oorspronkelijke details, materialen en kleuren zullen worden hersteld met behoud van patina. Voor nieuwe toevoegingen wordt qua vorm en kleurtoon uitgegaan van aanwezig vocabulaire. Nieuwe toevoegingen zijn herkenbaar wat materiaal betreft maar ondergeschikt aan het bestaande gebouw. Deze aanpak kan ik op hoofdlijnen onderschrijven. In onderstaande ga ik nader in op de belangrijkste wijzigingen.

#### *Hoofdgebouw/molengebouw*

Het molengebouw, dat bestaat uit bouwdelen met verschillende structuren, zal een hotelfunctie krijgen. Het grootste deel van het molengebouw bestaat uit de middenbeuk van de malerij, die tamelijk ondiep is. De voorgestelde hotelfunctie lijkt goed inpasbaar in dit deel van het monument omdat er geen forse wijzigingen nodig zijn in de gevels en de interne structuur. De gebouwdelen die uit silo's bestaan zijn gezien de gesloten karakteristiek lastiger voor andere functies geschikt te maken zonder ingrijpende wijzigingen door te voeren. Omdat de aanzetten van de silo's bij de gevel blijven behouden, en delen van de silo's

worden gebruikt als draagbalken voor de vloeren blijft de silostructuur voldoende afleesbaar.

Voorgesteld wordt om in de gesloten kopgevels van de ruwe tarwesilo 12 nieuwe ramen aan te brengen om de achtergelegen hotelkamers van daglicht te voorzien. Door in deze gevels raamopeningen te maken neemt de afleesbaarheid van de oorspronkelijke functie af. Bezien vanuit het nieuwe gebruik is dit acceptabele wijziging van het rijksmonument. Bij de bloemsilo is voorgesteld nieuwe liften te plaatsen omdat de bestaande lift onvoldoende capaciteit biedt. Voor de ontsluiting van deze nieuwe liften moeten gangen worden gemaakt.

#### *Ruwe tarwesilo: toevoeging zwembad*

Voor het souterrain wordt voorgesteld een zwembad te plaatsen boven de vloer. Hiertegen is vooralsnog geen bezwaar, wel is te verwachten dat voor deze functie de nodige installaties moeten worden ingebracht. Dit onderdeel is nog niet uitgewerkt en zal bij een plan voor het interieur alsnog beoordeeld moeten worden ten aanzien van de gevolgen voor de monumentale waarden.

#### *Bloemsilo's*

Voorgesteld wordt om een goederenentree te maken bij het souterrain van bouwdeel A3 (bloemsilo). Om het hoogteverschil te overbruggen worden een hellingbaan en een kleine trap gemaakt naar nieuwe dubbele deuren. Deze wijziging is acceptabel gezien het benodigde gebruik. Ik adviseer om de deuren in lijn te brengen met de indeling van de pui, zodat de stijlen in het beeld zullen doorlopen. Ik adviseer om informatie ter beoordeling op te vragen over hoe de vloer op de pui gaat aansluiten.

#### *Transformatorhuis voor het molengebouw*

Tegen het molengebouw staat aan de zijde van de kade een transformatorhuis. Hier worden ingrepen gedaan om de entree naar de "Wellness" te maken en tevens ruimte te maken voor de nutsvoorzieningen en diverse technische ruimten. Deze invulling gebeurt binnen de structuur van het transformatorhuis en is daarmee acceptabel.

#### *Molengebouw, toevoegen volume op het dak*

Op de malerij (het middelste deel van het molengebouw) is een nieuw volume op het dak voorgesteld. In de gekozen architectuur wordt verwezen naar de al aanwezige geschakelde dubbele dakopbouw met schaaldaken. Het nieuwe volume wordt los gehouden van de bestaande dakopbouw, de ruimtes onder de buitenste nieuwe schaaldaken blijven open en de nieuwe puien liggen iets terug. Hiermee is het een duidelijk ondergeschikte toevoeging, die zich goed tot het bestaande monument verhoudt.

#### *Graansilogebouw*

Het graansilogebouw uit 1954 krijgt in het plan een publieke invulling zoals een museum/tentoonstellingsruimtes. Om dit gebruik mogelijk te maken worden de silo's op vele plaatsen doorbroken en worden er nieuwe vloeren geplaatst. Eén silo wordt niet voorzien van tussenvloeren. Deze silo blijft dus nog wel als één geheel te ervaren en dat maakt dat de oorspronkelijke functie en daarmee het verhaal van het monument afleesbaar blijft. De silo's worden weliswaar open gebroken, maar blijven aan de buitenzijde gesloten. Met het huidige plan op hoofdlijnen lijkt de oorspronkelijke opzet voldoende afleesbaar te blijven. Uitzondering hierop is het maken van een grote sparing met halfronde ramen

bovenin de silo. Deze ingreep gaat in tegen de functionele benadering van het gebouw en tast daarmee mogelijk de beschermde waarden van het monument aan, daarom adviseer ik negatief ten aanzien van dit planonderdeel. Ik adviseer de silo's aan de buitenzijde geheel gesloten te houden.

#### *Behoud luchtbruggen*

In het complex zijn diverse loopbruggen aangebracht, die belangrijke functionele verbindingen vormen en daarmee het productieproces tonen. Het is vanuit de optiek van monumentenzorg van belang deze loopbruggen te behouden. Daarom beoordeel ik het als positief dat er ten opzichte van het vorige plan een wijziging is doorgevoerd waarbij alle loopbruggen in stand blijven.

#### *Technische staat beton*

In de visie van de restauratiearchitect wordt gewezen op de technische staat van het gebouw, de staat van het beton en het feit dat het betonherstel een cruciaal onderdeel vormt van de herbestemming en een grote financiële factor kan vormen. Om de technische staat goed in beeld te krijgen is nog nader (specialistisch) onderzoek noodzakelijk. De restauratiearchitect stelt voor om een onderzoek conform de richtlijnen van de Stichting ERM uit te laten voeren. Ik onderschrijf het belang hiervan en adviseer om betonherstel volgens de uitvoeringsrichtlijnen van de ERM (URL 4005) of gelijkwaardig uit te voeren.

Gezien het karakter van het monument met de structuur die specifiek voor de oorspronkelijke functie is ontworpen, is het onontkoombaar dat voor een nieuwe functie ingrijpende wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Concluderend kan worden gesteld dat de herbestemming van het rijksmonument met voldoende respect voor de cultuurhistorische waarden is vormgegeven.

#### **Reactie op overige onderdelen van de herontwikkeling**

De vergunningsaanvraag betreft slechts een deel van de gehele omvang van de herontwikkeling. Graag maak ik van deze gelegenheid gebruik om ook mijn reactie op de overige planonderdelen te geven omdat deze van invloed zijn op de monumentale waarden van het rijksmonument. U vindt mijn reactie hieronder.

#### *Interieur*

In het nog op te stellen plan ten aanzien van het interieur zal invulling gegeven moeten worden aan het behoud en de inpassing van de nog aanwezige cultuurhistorisch waardevolle interieurelementen. Een nader cultuurhistorisch onderzoek vooraf is noodzakelijk. Ook zal een kleuronderzoek noodzakelijk zijn. Op basis van deze twee onderzoeken zal een restauratievisie voor het interieur moeten worden opgesteld. De twee onderzoeken en de daarop te baseren restauratievisie dienen het uitgangspunt te zijn voor het plan voor de aanpak van het interieur.

#### *Ensemblewerking fabriekscomplex*

De opbouw van de volumes uit verschillende bouwjaren vormen, gezien vanuit de voormalige bedrijfsvoering, een logisch en samenhangend geheel. Er werd steeds gewerkt met de nieuwste inzichten en technieken, wat werd vertaald in ruimtelijke oplossingen. Het perceel van het fabriekscomplex had een zeker overmaat om nog verder te kunnen doorgroeien, getuige het veldkavel. Het is vanuit de geschiedenis van het complex goed denkbaar dat er veranderingen en

uitbreidingen blijven plaatsvinden. Daarbij is het van belang dat de stedenbouwkundige en architectonische opbouw evenwichtig blijft.

#### *Openbare ruimte*

De hoge monumentale waarden van de meelfabriek schuilen mede in de gebruiksgeschiedenis en de afleesbaarheid van de functie: de productie en opslag van meel. Het is daarom van belang dat ook de ruimtelijke samenhang van het fabrieksproces zichtbaar blijft. Onderdelen als de kraan op de kade, de spoorlijnen, de leidingen en verhardingen dragen allemaal bij aan het complete historische beeld van de meelfabriek. Het is belangrijk dat deze sporen ervaarbaar blijven bij nieuwe gebruik. Voor de inrichting van de openbare ruimte is een onderscheidende vormgeving van belang, die meer afgestemd wordt op het erfgoedensemble dan op de overige inrichting van Katendrecht. Hoewel het terrein geen onderdeel uitmaakt van deze aanvraag, is het wenselijk dat bij de herontwikkeling ook aandacht aan de buitenruimte wordt geschonken en hier een plan voor wordt opgesteld. De ambitie die hiervoor wordt gesteld ondersteun ik en blijf ik in de fasen van ontwerp en uitwerking met belangstelling volgen.

#### *Omgevingskwaliteit*

In verband met genoemde aspecten van ensemblewerking en openbare ruimte wijs ik u op de aanstaande verplichting voor gemeenten om zorg te dragen voor de omgevingskwaliteit van de beschermde monumenten. Hiervoor raad ik u aan artikel 5.130 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, onder D 1e lid (ingaaande per 1 januari 2024) in ogenschouw te nemen. De omgeving van beschermde monumenten beïnvloedt de waardering, beleving, instandhouding of het functioneren van de monumenten. Het gaat hierbij niet zozeer om het voorkomen van de aantasting van de omgeving op zich, maar om een aantasting van de omgeving van een (voor)beschermde monument die dat monument ontsiert of beschadigt. Het verrichten van activiteiten of de aanwezigheid van een (bouw)werk in de omgeving van een monument kan bijvoorbeeld het aanzicht en de waardering van dat monument negatief beïnvloeden. Daarnaast kan de omgeving van een monument ook van invloed zijn op de instandhouding of het functioneren van een monument.

#### *Veldblok*

Ten aanzien van de toevoeging van het veldblok merk ik op dat de vormgeving met hexagoons zich zowel onderscheidt, alsook zich voegt naar het ensemble. Eerdere opmerking over een te letterlijke, karikaturale verwijzing naar hexagoon-vormgeving van Vegter blijft aandachtspunt in de verdere architectonische vormgeving. Met een gepaste afstand, gevelopbouw en vormgeving van openbare ruimte zal dit gebouw zich zowel autonoom als tot het ensemble moeten verhouden.

### *Opbouw silo 1966*

Het voornemen om de nieuwste silo (1966) te behouden en te transformeren naar appartementen juich ik van harte toe. Zodoende blijven de belangrijkste erfgoedwaarden van dit belangrijke ontwerp van architect Vegter in stand en blijft het verhaal van de gehele fabriek goed afleesbaar en beleefbaar. Ten aanzien van het op te bouwen volume merk ik op dat de architectonische vormgeving erg nadrukkelijk is ten opzichte van het ontwerp van Vegter. De specifieke verschijningsvorm van de silo en de iconische groene kubus worden hiermee beconcurrerd. Mijn advies hierbij is de vormgeving van de nieuwe opbouw te vereenvoudigen tot een volume dat zich terughoudend opstelt ten opzichte van de bestaande architectonische kwaliteiten. Overigens is een eigentijdse vormgeving en materiaaltoepassing daarvoor goed denkbaar.

### **Uitgangspunten**

Voor meer informatie over aanpassing, restauratie en verduurzaming van rijksmonumenten kunt u onder andere terecht bij '*Uitgangspunten en overwegingen advisering gebouwde en groene rijksmonumenten*' op [www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl) en op [www.stichtingerm.nl](http://www.stichtingerm.nl)

### **Afschrift en tekeningen**

Graag wijs ik u erop dat u op grond van het Bor verplicht bent een afschrift van het ontwerpbesluit en van de beschikking, beide met bijbehorende stukken, op te sturen naar de staatssecretaris van OCW, via het Omgevingsloket online of [omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl](mailto:omgevingsvergunning@cultureelerfgoed.nl).

### **Vragen**

Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit advies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,  
namens deze,  
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,